

## Innehåll

<b>FÖRENINGSG- OCH KONCERNNYTT</b> .....	<b>2</b>
Pekka Kouri Kiinteistöliitto Uusimaas hedersordförande .....	2
Välkomna till Husbolag 2017 onsdagen 26.4.2017! .....	2
Kommande evenemang på finska .....	2
Uppdatering av medlemshusbolagens kontaktuppgifter .....	3
Fastighetsförbundet har ny blogg .....	3
Det finländska bostadsaktiebolagets skeenden för första gången samlade i en bok.....	3
<b>AKTUELLT</b> .....	<b>3</b>
Ta inte bort sand som använts för sandning med lövblåsaren - det utgör en hälsorisk för äldre, barn och sjuka! .....	3
Insamlingsbilarna samlar in avfall i huvudstadsregionen och Kyrkslätt 3.4-5.6 .....	4
Ny anvisning om befolkningskyddsrum i Helsingfors.....	4
Skyddsrummen ska kunna användas inom 72 timmar. Räddningsverkets anvisning om befolkningskyddsrum har publicerats och gäller alla Helsingforsbor. ....	4
Avgiftsfri webbkurs om verksamhetsgranskning i husbolag .....	4
Kommunalvalet närmar sig - vilka önskemål har fastighetsägarna?.....	4
Husbolag har erfarna och utbildade styrelser .....	5
Hisskalkylator hjälper fördela kostnaderna för hissar som installerats i efterhand .....	5
<b>JURIDISKA ÄRENDEN</b> .....	<b>5</b>
Bokföringslagen har reviderats - vad betyder det för husbolagen? .....	5
<b>RÄTTSFALL</b> .....	<b>5</b>
<b>EKONOMI OCH SKATTER</b> .....	<b>7</b>
Fastighetsskattedeklarationen i mars .....	7
<b>MARKNADER OCH KONJUNKTURER</b> .....	<b>7</b>
Priserna på aktiebostäder sjönk i januari .....	7
Kostnaderna för fastighetsunderhåll steg med 2,2 % på årsnivå .....	7
<b>PUBLIKATIONER OCH EVENEMANG</b> .....	<b>7</b>
Kiinteistöalan Kustannus publikationer .....	7
Kurs för personer som sköter befolkningskyddsrum .....	8

FÖRENINGSG- OCH KONCERNNYTT

---

## Föreningens årsmöte 22.4

Finlands Svenska Fastighetsförenings årsmöte hålls 24.4 kl. 17.00 på AnnaK, Annegatan 24, 5 vån., Helsingfors. Efter mötet får vi höra två aktuella föredrag. Kallelse till mötet har skickats separat till alla medlemmar.

Kom ihåg att anmäla deltagandet senast 12.4 på [www.fastighetsforbundet.fi/fsf](http://www.fastighetsforbundet.fi/fsf). Välkomna!

---

## Pekka Kouri Kiinteistöliitto Uusimaas hedersordförande

Kiinteistöliitto Uusimaas årsmöte har kallat överstelöjtnant **Pekka Kouri** till föreningens hedersordförande. Kouri var styrelsemedlem i Kiinteistöliitto Uusimaa åren 2009-2015 och ordförande för föreningen 2011-2015.

---

## Välkomna till Husbolag 2017 onsdagen 26.4.2017!

Husbolag 2017, årets främsta evenemang, hålls 26.4.2017 kl. 9-16.30 på Konferenscentrum på Helsingfors Mässcentrum. Husbolag 2017 omfattar seminarier, rådgivning och utställningar. Fritt inträde.

Anmäl dig i förväg. Anmälningar på [www.taloyhtiotapahtuma.net/ilmoittautuminen\\_kavijaksi](http://www.taloyhtiotapahtuma.net/ilmoittautuminen_kavijaksi). Det går också bra anmäla att anmäla sig på plats.

### Kiinteistöliitto Uusimaa är med!

Kiinteistöliitto Uusimaa hittar du i dess monter i entrén och vid infodisken i vinterträdgården på avdelning 87. Förbundet står under hela öppettiden till tjänst med avgiftsfri rådgivning i juridiska frågor samt i frågor om tekniskt underhåll och energianvändning.

### Jaana Saarinen gästtalar

Vill du veta vad "Husbolagets dolda liv" består av? Det får du veta om du kommer och lyssnar på evenemangets gästtalare Jaana Saarinen kl. 12.30.

Mer om evenemanget på [www.taloyhtiotapahtuma.net](http://www.taloyhtiotapahtuma.net).

---

## Kommande evenemang på finska

17.5.2017 kl. 17.00-19.30 i Vanda

- Utbildningskväll för husbolagsstyrelser

### Anmälningar och tilläggsuppgifter:

- [www.kiinteistoliitto.fi/uusimaa](http://www.kiinteistoliitto.fi/uusimaa) (Kommande evenemang, välj evenemang)

- e-post [uusimaa@kliittouusimaa.fi](mailto:uusimaa@kliittouusimaa.fi)

## Uppdatering av medlemshusbolagens kontaktuppgifter

Glöm inte att meddela fastighetsföreningen när det sker ändringar i uppgifterna om husbolagets ansvarspersoner (styrelseordförande, disponent). Med korrekta kontaktuppgifter når meddelanden, Suomen Kiinteistölehti och övrig medlemspost rätta personer.

Eftersom kommunikationen i huvudsak sker via e-post, är det av största vikt att föreningens kansli får e-postadresserna och att de uppdateras vid behov.

Meddela om ändringar i kontaktuppgifterna

- per e-post på adressen [uusimaa@kliittouusimaa.fi](mailto:uusimaa@kliittouusimaa.fi)
- på webbformuläret på [www.kiinteistoliitto.fi/osoitteenmuutos/](http://www.kiinteistoliitto.fi/osoitteenmuutos/)

---

## Fastighetsförbundet har ny blogg

Bloggen **Kiinteistöliitto tutkii ja kehittää** analyserar ny forskning av betydelse för husbolag och dryftar för fastighetsägare aktuella intressebevakningsfrågor. De som bloggar är Fastighetsförbundets ansvarige ekonomist för F&U Jukka Kero, utvecklingschef TkD Jari Virta, ledande expert (energi och klimat) Petri Pylsy och ekonomi- och skatteexpert Juho Järvinen.

Gå in på Taloyhtio.net [www.taloyhtio.net/blogit/?id=284](http://www.taloyhtio.net/blogit/?id=284) och läs Jukka Keros blogg om samarbete mellan kommuner och husbolag, "Kuntien ja taloyhtiöiden yhteistyö kannattaa".

---

## Det finländska bostadsaktiebolagets skeenden för första gången samlade i en bok

Det finländska bostadsaktiebolagssystemets skeenden har för första gången sammanställts i bokform. Historieverket "Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet" publicerades 9.2 i elektroniskt format och kan läsas av alla. Boken är en hedersbetygelse till det hundraåriga Finland och Fastighetsförbundet som i år fyller 110 år.

Du kan läsa boken på [www.issuu.com/kiinteistoliitto/docs/kansanosake](http://www.issuu.com/kiinteistoliitto/docs/kansanosake).

---

### AKTUELLT

---

## Ta inte bort sand som använts för sandning med lövblåsaren - det utgör en hälsorisk för äldre, barn och sjuka!

Att använda lövblåsare för att avlägsna sand bidrar till ytterligare förhöjd partikelhalt i luften. Särskilt barn och äldre och till exempel personer med hjärtsjukdomar eller astma är känsliga för de hälsoolägenheter partiklarna orsakar.

Mer information finns på Helsingfors stads miljöcentrals sidor

[www.hel.fi/www/uutiset/fi/ymparistokeskus/lehtipuhallin-170317?pd=v](http://www.hel.fi/www/uutiset/fi/ymparistokeskus/lehtipuhallin-170317?pd=v) (på finska).

## Insamlingsbilarna samlar in avfall i huvudstadsregionen och Kyrkslätt 3.4-5.6

HRM:s insamlingsbilar kör runt i Esbo, Grankulla, Helsingfors, Vanda och Kyrkslätt varje vår. Bilarna tar emot farligt avfall, elapparater och metallskrot du har i hemmet. Mottagningen är avgiftsfri. Tidtabellerna och rutterna finns på HRM:s webbplats

<https://www.hsy.fi/sv/invanare/sortering/Sidor/Insamlingsbilar.aspx>.

---

## Ny anvisning om befolkningskyddsrum i Helsingfors

Skyddsrummen ska kunna användas inom 72 timmar. Räddningsverkets anvisning om befolkningskyddsrum har publicerats och gäller alla Helsingforsbor.

Anvisningen innehåller uttömmande information om olika typer av skyddsrum. Helsingfors stads räddningsverk rekommenderar till exempel att man i skyddsrum av klass S1 testar ventilationsaggregatet och golvbrunnen varje år.

Räddningsverket rekommenderar också att man utser och utbildar en person att sköta befolkningskyddet.

Läs anvisningen på finska på [http://www.hel.fi/static/liitteet/pela/omavalvonta/Kerros-%20ja%20rivitalot/Vaestonsuoja\\_ohje.pdf](http://www.hel.fi/static/liitteet/pela/omavalvonta/Kerros-%20ja%20rivitalot/Vaestonsuoja_ohje.pdf) .

---

## Avgiftsfri webbkurs om verksamhetsgranskning i husbolag

Toiminnantarkastuksen perusteet är en nätkurs som går igenom verksamhetsgranskningens grunder. Kursen riktar sig till verksamhetsgranskare i husbolag och ger mångsidig kompetens för verksamhetsgranskningen.

För expertisen på kursen svarar Finlands Fastighetsförbunds ekonomi- och skatteexpert Juho Järvinen. Kursen har producerats av Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Webbkursen hålls på finska och är avgiftsfri för föreningens medlemshusbolag (normalpris 99,00 €).

Läs mer på finska [www.kiinkust.fi/tuote/toiminnantarkastuksen-perusteet](http://www.kiinkust.fi/tuote/toiminnantarkastuksen-perusteet) .

---

## Kommunalvalet närmar sig - vilka önskemål har fastighetsägarna?

Enligt fastighetsägarna bör kommunerna fokusera mer på sänkta fastighets- och boendekostnader, äldres möjligheter att bo kvar hemma så länge som möjligt och på gatunätets skick och underhållet av gator. De önskar också en förbättring i fråga om tjänsternas tillgänglighet och stödet för reparationsbyggande.

Uppgifterna framgår av en enkät av Fastighetsförbundet och Egnahemsförbundet. I enkäten kartlades fastighetsägarnas åsikter om sådana boendefrågor som kommunen kan inverka på. Enkäten genomfördes i januari 2017 och på den svarade 3 724 personer. Totalt 92 % av de svarande var fastighetsägare i antingen småhus eller höghus, men också disponenter och hyresgäster svarade på enkäten.

Läs mer i Fastighetsförbundets meddelande [www.kiinteistoliitto.fi/55840.aspx](http://www.kiinteistoliitto.fi/55840.aspx) och på Fastighetsförbundets sidor om kommunal påverkan på [www.kiinteistoliitto.fi/kuntavaikuttaminen](http://www.kiinteistoliitto.fi/kuntavaikuttaminen) (på finska).

## Husbolag har erfarna och utbildade styrelser

En stor del av Finlands nationalförmögenhet och många människors största personliga egendom, bostaden, förvaltas av bostadsaktiebolag. Fastighetsförbundet utredde 2016 vilka dessa människor i husbolagens styrelser är som förvaltar denna egendom. Sammantaget svarade 3 329 personer på enkäten.

I husbolagets styrelse ingick i regel 3-5 medlemmar. Enligt enkäten varierar det mycket i hur lätt det är att få nya medlemmar till styrelsen. Valet av styrelse på bolagsstämman sker dock i samförstånd: 93 % av styrelserna har valts genom enhälligt beslut.

Läs mer på Fastighetsförbundets sidor [www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/55061.aspx](http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/55061.aspx) (på finska).

---

## Hisskalkylator hjälper fördela kostnaderna för hissar som installerats i efterhand

Hisskalkylatorn finns tillgänglig igen. Den är ett bra redskap för disponenter, styrelsemedlemmar och aktieägare i husbolag och gör det möjligt att räkna ut hur kostnaderna för en hiss som installerats i efterhand ska fördelas mellan aktieägarna. För att använda kalkylatorn behöver du ha husbolagets bolagsordning med uppgifter om hus, trapphus och aktielägenheter (lägenhetsbeskrivning) samt grunderna för bolagsvederlaget.

Kalkylatorn hittar du på [www.hissilaskuri.fi](http://www.hissilaskuri.fi) (på finska).

---

### JURIDISKA ÄRENDEN

---

## Bokföringslagen har reviderats - vad betyder det för husbolagen?

Bokföringslagen har reviderats två gånger under drygt ett år (1620/2015 och 1376/2016) och dessa bestämmelser ska följas när bokslutet för 2016 upprättas. Enligt de nya bestämmelserna kan bland annat bokslutshandlingarna framöver vara helt elektroniska och i schemat för resultat- och balansräkningarna har det gjorts några benämningssändringar. Bokföringsnämnden (Kila) gav en ny allmän anvisning inklusive bilagor för bostadsaktiebolag 1.2.2017.

Läs mer på Taloyhtio.nets webbplats [www.taloyhtio.net/talous/taloustiedotteet/55342.aspx](http://www.taloyhtio.net/talous/taloustiedotteet/55342.aspx) (på finska).

---

### RÄTTSFALL

---

#### Åbo hovrätt 16.1.2017, dnr S 16/175 (utan laga kraft 17.1.2017)

Ett bolag hade registrerats 16.2.1973, dvs. medan lag 5.2.1926/30 gällde och före 1.1.1992. Det registrerades som fastighetsaktiebolag och inte som bostadsaktiebolag. I paragrafen om bolagets verksamhetsområde saknas i bolagsordningen bestämmelsen i andra meningen i bostadsaktiebolagslagens 1 kap. 2 § 1 mom. enligt vilken över hälften av golvytan i lägenheten eller lägenheterna i byggnaden eller en del av den ska upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning.

HD kom fram till att bolaget inte kan anses vara ett bostadsaktiebolag endast på den grunden att över hälften av lägenheternas golvyta enligt övriga bestämmelser i bolagsordningen anges som bostadslägenheter i aktieägarnas besittning. I bolagsordningen anges inte att bostadsaktiebolagslagen tillämpas på bolaget. På grund av dessa omständigheter ansåg tingsrätten att aktiebolagslagen ska tillämpas på bolaget. Anteckningen

i handelsregistret om tillämpandet av bostadsaktiebolagslagen, där grunden till denna anteckning förblev oklar, ger inte anledning att bedöma saken annorlunda. Hovrätten prövade riktigheten i tingsrättens avgörande och ingen anledning till att ändra den framkom.

#### **Åbo hovrätt 20.2.2017, dnr S 16/476 (utan laga kraft 21.2.2017)**

Enlig etablerad ansvarsfördelning i byggbranschen hör planeringen till beställaren och byggandet till entreprenören. Följder av brister, olika tolkningsmöjligheter eller felaktigheter är således beställarens ansvar. Ansvaret för bristfälliga planer gällande en väggkonstruktion bärs således av Bostads Ab, som obestridligt vetat om väggkonstruktionen, och som inte har nämnt denna omständighet vare sig i anbudsbegäran eller entreprenadsförhandlingarna. Entreprenören har således rätt till ersättning för det extra arbetet vid rivningen av fasadputset.

#### **Vasa hovrätt 24.1.2017, dnr S 15/650 (utan laga kraft 27.1.2017)**

I bolagsordningen kan anges olika aktiespecifika vederlagsgrunder. Bestämmelserna i bolagsordningen har i detta fall entydigt gett bolagsstämman möjlighet att fastställa en större betalningsskyldighet för en affärslägenhet än för bostadslägenheterna. När aktieägaren skaffade aktierna till affärslägenheten hade denne enligt det som sägs i bolagsordningen kunnat bereda sig på betalningsskyldigheten och dess storlek i förhållande till de övriga aktieägarna. Bolagsstämmans beslut stod inte i strid med jämlikhetsprincipen och hovrätten godkände tingsrättens domslut om att förkasta bolagets klandertalan.

#### **HD:2017:2**

En aktieägare hade sålt en del (1/3) av sin grupp av aktier till sin son och en annan del (1/3) till dennes sambo. Säljaren hade behållit en tredjedel (1/3) av aktierna. Efter affären hade en annan aktieägare med stöd av inlösningsklausulen i bolagsordningen gjort anspråk på inlösen av hela gruppen av aktier av säljaren och köparna. Högsta domstolen fäste i sitt avgörande uppmärksamhet vid principen i HD 2004:91 om att de aktier som berättigar till besittning av samma lägenhet i ett aktiebolag utgör en odelbar helhet och att en splittring av en sådan helhet till följd av inlösen som gäller en del kan leda till ett oväntat och oändamålsenligt resultat. Högsta domstolen ansåg att trots att bolag i bostadsaktiebolagslagen ges omfattande rätt att genom bolagsordningen besluta om inlösningsrättens omfattning, avviker det klart från de allmänna principerna i och syftet med bostadsaktiebolagslagen att inlösningsrätten skulle gälla en del av en aktie. För att avvika från detta krävs en tydlig bestämmelse i bolagsordningen. Det är inte motiverat att tolka inlösningsklausulen i bolagsordningen så att den berättigar till inlösen då endast en del av en grupp aktier har överlåtits. Affären gällande en del av bostadsaktierna har gjorts mellan närstående som en delaffär av anledningar som hör ihop med finansieringen av affären. Sålunda konstaterar Högsta domstolen att inga omständigheter framkom enligt vilka det skulle ha handlat om konstgjorda arrangemang för att kringgå inlösningsklausulen i bolagsordningen. Högsta domstolen ändrade hovrättens dom och inlösningsyrkandet förklarades i sin helhet ogiltigt.

#### **Marknadsdomstolens beslut 16.1.2017 dnr 2015/853**

Bolagsstämman hade beslutat att ändra bolagsordningen så att den förbjuder uthyrning eller användning av en lägenhet för lägenhetshotell- och inkvarteringsändamål. Patent- och registerstyrelsen hade i sin rättelseuppmaning förutsatt ett intyg över att samtycke fått även av de aktieägare som inte var representerade på bolagsstämman. Bolaget har överklagat denna rättelseuppmaning. Marknadsdomstolen ansåg i sitt beslut att förbudet att hyra ut eller använda en lägenhet på nämnda sätt innebär en sådan ändring i den rätt att besitta lägenheten som aktierna ger och för vilket det enligt 6 kap. 35 § i bostadsaktiebolagslagen bör fås samtycke av alla aktieägare. Marknadsdomstolen förkastade besvären.



## Kurs för personer som sköter befolkningskyddsrum

För att skyddsrummen ska vara i sådant skick att de kan användas och att de vid behov ska kunna sättas i ordning ordnar Helsingfors Räddningsförbund en kurs som går igenom utrustningen i skyddsrummet ur ett praktiskt perspektiv. Nästa kurs hålls 26.4.2017.

Närmare information och anmälningar <https://ssl.eventilla.com/vshk3-2017>.

Dra nytta av Kiinteistöliitto Uusimaas medlemsrabatt på 15 % för kurserna om säkerhet i bostadsfastigheter och för befolkningskyddsrumsskötare som ordnas av Helsingfors Räddningsförbund, kurstidtabellen finns på <http://www.helpe.fi/>.

---

Trevlig fortsättning på våren!





## TILL ER TJÄNST

### **Juridisk rådgivning på svenska**

jurist KRISTEL PYNNÖNEN

jurist TAPIO HALTIA

må - to kl. 9 – 15 och fre kl. 10 – 15

09 1667 6300

Ta fram medlemsnumret när du ringer till rådgivningen, det frågas i växeln.

Medlemsrådgivning ges enbart via telefon, inte via e-post.

### **Rådgivning på finska**

#### **Juridisk rådgivning**

jurist MARIA FORSBLOM

jurist KIRSI RUUTU

jurist KATRIINA SAREKOSKI

jurist TIIA TUKIAINEN

jurist SIMO VIHEMÄKI

jurist HEIDI VITIKAINEN

må, ti, to kl. 9 – 15 och ons , fre 10 – 15

09 1667 6333

#### **Teknisk rådgivning**

byggnadsingenjör JARI HÄNNIKÄINEN

VVS-expert ARTO KEMPPAINEN

må, ti, to kl. 9 – 15 och ons , fre 10 – 15

09 1667 6333

VVS även 040 168 4726

#### **Beskattning och ekonomi**

ekonom TAPIO TIKKANEN

ekonomi- och skattespecialist JUHO JÄRVINEN

må – to kl. 13.00 – 16.00

09 1667 6369

#### **Energirådgivning**

enligt tidsbeställning

[www.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta/ajanvaraus](http://www.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta/ajanvaraus)

vid brådskande ärenden

09 1667 6761

#### **Rådgivning inom arbetsavtalsfrågor**

KIINTEISTÖTYÖNANTAJAT RY

020 7959 480

#### **Andra ärenden**

09 1667 6761 (växel)

verksamhetsledare MARIKA SIPILÄ

medlemssekreterare RITVA ERBISMANN

marknadsföringsassistent PAULA HELLMAN

ledningens assistent MARJA TIRRONEN

verksamhetsledare i Uusimaa MIKA HEIKKILÄ

#### **Föreningens kontaktuppgifter**

[www.fastighetsforbundet.fi/fsf](http://www.fastighetsforbundet.fi/fsf)

Annegatan 24, 4. vån., 00100 Helsingfors

#### **Elektronisk bulletin**

[www.taloyhtio.net/omaetusivu/jasentiedotteet](http://www.taloyhtio.net/omaetusivu/jasentiedotteet)

#### **Meddela oss om aktuell e-postadress**

[uusimaa@kliittouusimaa.fi](mailto:uusimaa@kliittouusimaa.fi)